

# 上市房企多维度参与城市更新项目



新华社图片

近日,重庆、天津、北京等地发布城市更新相关政策,推动城市更新管理向精细化和专业化方向发展。上市公司则多维度参与城市更新项目。业内人士指出,城市更新项目多位于核心区,房企可以借此参与核心区域的项目建设,性价比较高。

●本报记者 董添

## 释放投资空间

2021年以来,城市更新步伐加快,多地因地制宜构建城市更新体系,热点城市接连发布城市更新指导文件。专家指出,城市更新将释放巨大的投资空间。中国证券报记者梳理发现,6月以来,重庆、天津、北京等多个地区发布了城市更新相关政策,推动城市更新管理向精细化和专业化方向发展。日前印发的《天津市老旧小区房屋老旧小区改造提升和城市更新实施方案》显示,进一步推进老旧小区改造提升和城市更新工作。城市更新项目主要包括老旧小区、老旧小区(包含相应老旧小区房屋老旧小区改造提升)和城中村等存量片区的城市更新改造项目,以及市、区人民政府主导的补齐基础设施短板和完善公共服务设施项目。《重庆市城市更新管理办法》明确城市更新主要内容包括完善生活功能、补齐公共设施短板,完善产业功能、打造就业创新载体,完善生态功能、保护修复

绿地绿廊绿道,完善人文功能、积淀文化元素魅力,完善安全功能、增强防灾减灾能力。鼓励利用存量土地房屋转型发展文化创意、健康养老、科技创新等政府扶持产业。

中指研究院重庆公司分析认为,在土地出让政策规定、一定条件下的建筑面积支持、跨项目统筹、按规定享受相关财税扶持政策、优秀项目评价等方面,重庆发布的城市更新政策力度较大,社会资本参与城市更新的积极性有望提高。

## 上市公司布局

中国证券报记者梳理上市公司公告发现,不少上市公司联合各方资源,积极参与城市更新项目。

中国交建公告,6月28日公司董事会审议通过了《关于中交城投与中交房地产投资贵阳市人民大道(云岩段)城市更新综合改造项目的议案》。该项目位于贵阳市云岩区核心区,属于贵阳市城市更新项目,采用“城镇低效用地再开发”的模式,包括项目规划设计策划、安

置复建、基础设施及公共服务设施建设、房屋建设投资、产业发展服务管理等。项目公司成立后,资本金缴纳按实际所需按时注资,在城市更新改造成本不高于34亿元的情况下,首笔资本金约6.8亿元,剩余资本金17.7亿元预计在2021年底根据拆迁进度实缴到位,股东各方以现金按比例实缴出资。

天健集团7月1日晚间披露的投资者关系活动记录表显示,公司积极推进极富潜力的一批城市更新项目的前期工作。其中,罗湖金翠城市更新项目共拆除重建用地面积预计为34521平方米,项目更新后,配套包括住宅、新型产业园区。龙华华富工业区项目拆除重建用地面积预计为52923.4平方米,项目更新后,配套包括住宅、商业等。项目地处龙华产业转型升级的重要区域,目前明确项目合作模式,公司积极推进相关工作。

银宝山新积极寻求合作方。公司近日公告,公司董事会审议通过了《关于银宝山新城市更新单元项目拟通过公开招商征集项目合作方的议案》,同意公司通过产权交易机构公开招商征集项目合作

方,选取一家实力雄厚、具有产业园综合开发运营经验的开发商作为合作方,推动石岩城市更新项目工作,改善公司资金及利润状况。

## 结合自身优势

中国证券报记者多方采访了解到,房企参与城市更新项目积极性较高。部分房企看重城市更新项目改造后的新业态,由此切入新的发展赛道。有的房企则通过城市更新项目参与核心地段项目开发、建设。

中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示,通过城市更新项目,房企可以参与核心区域的项目建设,性价比较高。目前,在不少热点城市通过土地招拍挂的方式成本较高,且一些地块的位置较偏,而城市更新项目大多位于核心区。

业内人士指出,房企结合自身优势不同程度进入了城市更新领域。其中,深度参与广东省“旧城镇、旧厂房、旧村居”改造的房地产企业实现了增长。了解当地文化的深耕型房企相对具有优势。

# 6月新房市场销售火热

●本报记者 董添

6月以来,新房市场成交量维持在高位,上海、北京等城市成交面积环比上涨幅度较大。同时,全国土地市场持续火热。

业内人士指出,部分城市房贷额度趋紧,而个人按揭贷款是房地产企业重要的资金获得方式。叠加“三道红线”等政策的施行,部分房地产企业资金面临一定压力。

## 成交面积保持高位

中指研究院监测数据显示,6月商品房成交面积整体位于高位,一线城市环比上升幅度达57.15%。其中,上海成交面积环比增幅约为112%。被监测的城市中,杭州库存量环比降幅较大,环比下降幅度达37.82%。北京、深圳环比下降分别为3.17%和2.44%。

从土地市场看,商品房成交面积大幅增长的城市,土地成交规模居前。中原地产监测数据显示,截至目前,

首轮实行“两集中”土地出让方式的地区合计出让住宅土地919宗,土地出让金额合计10560亿元,平均溢价率为14.3%。分城市看,今年以来,杭州土地出让额合计超过2000亿元,北京、广州、南京、上海等地出让额超过1000亿元。

东方证券研报显示,预计下半年新房市场和土地市场热度均会下降。在市场和融资的双重压力下,行业出清可能加速,龙头房企利润空间可能逐步打开。

## 多地房贷收紧

首创证券研报显示,近期多个重点城市房贷收紧态势,楼市将在刚性需求旺盛且低库存状态下高位盘整。

对于房企的资金来源结构,植信投资首席经济学家兼研究院院长连平指出,截至2021年上半年,个人按揭和银行贷款仍是房地产企业最重要的资金获得方式,占比约30%;另外,境内外债券融资提供了不小增量。

中泰证券研报显示,房贷额度整体趋紧,叠加“三道红线”及银行房贷集

中度管理,银行资金流入房地产占比受到限制。同时,部分热点城市按揭利率提升。

## 房企积极拿地

截至7月2日晚,10家A股房地产公司披露了2021年半年度业绩预告,不确定为1家,略增2家,续亏2家,预减1家,预增4家。已披露业绩预告的房地产公司业绩较为分化。

多数公司指出,报告期内逐步走出疫情影响。光明地产指出,受新冠肺炎疫情影响,公司2020年上半年亏损。在国内疫情得到有效控制后,公司销售情况逐步复苏,预计上半年净利润同比有一定增幅。

中国证券报记者统计发现,预计上半年归属于上市公司股东的净利润同比增幅较大的房企,多数将业绩增长归结为结转收入增加。

以深深房A为例,公司预计2021年上半年实现归属于上市公司股东的净利润为1.2亿元至1.5亿元,同比增长

23.36%至54.2%。对于业绩变动的原因,公司表示,房地产销售结转量同比增长。

多数业绩预喜的房企积极拿地。以合肥城建为例,公司预计2021年上半年实现归属于上市公司股东的净利润42885万元至57180万元,同比增长46.69%至95.59%。

6月以来,合肥城建多次公告竞得土地使用权。根据6月3日晚间发布的公告,为增加土地储备,公司于2021年6月3日参加了合肥市自然资源和规划局组织的土地使用权出让活动,通过竞拍方式取得合肥市新站区XZ202105号地块。土地使用权出让总金额约为8.97亿元,由公司自筹资金解决。6月18日晚,合肥城建再次发布公告,公司于6月18日参加了长丰县自然资源和规划局组织的土地使用权出让活动,通过竞拍方式取得合肥市长丰县CF202105号地块。该地块位于长丰县水湖镇,面积为90.71亩,出让年限为70年,规划用途为居住用地。土地使用权出让总金额约为1.87亿元,由公司自筹资金解决。

证券代码:601988 证券简称:中国银行 公告编号:临2021-040

## 中国银行股份有限公司董事会决议公告

中国银行股份有限公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

中国银行股份有限公司(简称“中国银行”或“本行”)于2021年7月2日在北京以现场表决方式召开2021年第五次董事会会议,会议通知于2021年6月29日通过书面及电子邮件方式送达至本行所有董事和监事。会议出席董事15名,实际亲自出席董事14名。副董事长、执行董事刘金生因其他重要事务未能出席会议,委托执行董事王玮先生代为出席并表决。监事会成员及高级管理层成员列席了会议。会议的召开符合《中华人民共和国公司法》等有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件及《中国银行股份有限公司章程》的规定。本次会议由董事长刘连舸先生主持,出席会议的董事审议并以记名方式投票表决通过了如下议案:

一、聘任王志恒先生为本行副行长  
赞成:15 反对:0 弃权:0  
独立非执行董事对本议案发表如下独立意见:同意。  
王志恒先生担任本行副行长的任职资格待中国银行保险监督管理委员会核准。  
王志恒先生的简历详见附件一。

二、提名鄂维南先生为本行独立非执行董事候选人  
赞成:15 反对:0 弃权:0  
独立非执行董事对本议案发表如下独立意见:同意。  
选举鄂维南先生为本行副行长的任职资格待上海证券交易所审核无异议为前提。

鄂维南先生的简历、独立董事候选人声明、独立董事提名人声明详见附件二。  
该议案将提交本行股东大会审议批准。本行股东大会会议通知和会议资料将另行公布。

### 特此公告

附件一、王志恒先生的简历  
二、鄂维南先生的简历、独立董事候选人声明、独立董事提名人声明

中国银行股份有限公司董事会  
二〇二一年七月二日

### 附件一

#### 王志恒先生的简历

王志恒先生,1973年出生。2021年5月起任本行北京市分行行长。2018年12月至2021年6月任本行职工监事,2018年7月至2020年12月任本行人力资源部总经理,2015年7月至2018年9月任本行青海省分行行长。此前曾先后担任本行人力资源部副总经理、广东省分行副行长等职务。1999年毕业于南开大学,获得经济学硕士学位。

### 附件二

#### 鄂维南先生的简历

鄂维南先生,1963年出生,现为中国科学院院士,北京大学数学科学学院教授、美国普林斯顿大学数学系和应用数学研究所教授、北京大学大数据分析与应用技术国家实验室联席主任,并担任北京大学大数据研究院院长、中国科学技术大学大数据学院院长。于1991年至1994年期间任美国普林斯顿大学高等研究院教员,1994年至1999年期间任美国纽约大学柯朗数学研究所副教授、教授,2000年至2019年期间任北京大学数学科学学院教授、长江讲座教授。2016年至今兼任北京至简金融科技有限公司首席科学家,2018年至今兼任北京深势科技有限公司董事兼首席科学顾问。1982年获中国科学技术大学学士学位,1985年获中国科学院计算中心硕士学位,1989年获美国加州大学洛杉矶分校博士学位,1991年获美国纽约大学柯朗数学研究所博士学位。

#### 独立董事候选人声明

本人鄂维南,已充分了解并同意由提名人中国银行股份有限公司董事会提名为中国银行股份有限公司独立董事候选人。本人公开声明,本人具备独立董事任职资格,保证不存在任何影响本人担任中国银行股份有限公司独立董事独立性的关系,具体声明如下:

一、本人具备上市公司运作的基本知识,熟悉相关法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件,具有五年以上法律、经济、财务、管理或者其他履行独立董事职责所必需的工作经验。本人尚未根据《上市公司高级管理人员培训指引》及相关规定取得独立董事资格证书。本人承诺在本次提名后,参加上海证券交易所举办的最近一期独立董事资格培训并取得独立董事资格证书。

二、本人任职资格符合下列法律、行政法规和部门规章的要求:

(一)《公司法》关于董事任职资格的规定;

(二)《公务员法》关于公务员兼任职务的规定;

(三)中央纪委、中央组织部《关于规范中管干部辞去公职或者退(离)休后担任上市公司、基金管理公司独立董事、独立监事的通知》的

规定;

(四)中央纪委、教育部、监察部《关于加强高等学校反腐倡廉建设的意见》关于高校领导班子成员兼任职务的规定;

(五)中国银保监会《保险机构独立董事管理办法》的规定;

(六)其他法律、行政法规和部门规章规定的情形。

三、本人具备独立性,不属于下列情形:

(一)在上市公司或者其附属企业任职的人员及其直系亲属、主要社会关系(直系亲属是指配偶、父母、子女等;主要社会关系是指兄弟姐妹、岳父母、儿媳女婿、兄弟姐妹的配偶、配偶的兄弟姐妹等);

(二)直接或间接持有上市公司已发行股份1%以上或者是上市公司前十名股东中的自然人股东及其直系亲属;

(三)在直接或间接持有上市公司已发行股份5%以上的股东单位或者在上市公司前五名股东单位任职的人员及其直系亲属;

(四)在上市公司实际控制人及其附属企业任职的人员;

(五)为上市公司及其控股股东或者其各自的附属企业提供财务、法律、咨询等服务的人员,包括提供服务的中介机构的项目组全体人员、各级复核人员,在报告上签字的人员、合伙人及主要负责人;

(六)在与上市公司及其控股股东或者其各自的附属企业具有重大业务往来的单位担任董事、监事或者高级管理人员,或者在该业务往来的单位的控股股东单位担任董事、监事或者高级管理人员;

(七)最近一年内曾经具有前六项所列情形的人员;

(八)其他上海证券交易所认定不具备独立性的情形。

四、本人无下列不良记录:

(一)近三年曾被中国证监会行政处罚;

(二)处于被证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事的期间;

(三)近三年曾被证券交易所公开谴责或两次以上通报批评;

(四)曾任独立董事期间,连续两次未出席董事会会议,或者未亲自出席董事会会议的次数占当年董事会会议次数三分之一以上;

五、包括中国银行股份有限公司在内,本人兼任独立董事的境内上市公司数量未超过五家;本人在中国银行股份有限公司连续任职未超过六年。

本人已经根据上海证券交易所《上海证券交易所上市公司独立董事备案及培训工作指引》对本人的独立董事任职资格进行核实并确认符合要求。

本人完全清楚独立董事的职责,保证上述声明真实、完整和准确,不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

存在任何虚假记载或误导性陈述,本人完全明白作出虚假声明可能导致的后果。上海证券交易所可依据本声明确认本人的任职资格和独立性。

本人承诺:在担任中国银行股份有限公司独立董事期间,将遵守法律法规、中国证监会发布的规章、规定、通知以及上海证券交易所业务规则的要求,接受上海证券交易所的监督,确保有足够的时间和精力履行职务,作出独立判断,不受公司主要股东、实际控制人或其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。

本人承诺:如本人任职后出现不符合独立董事任职资格情形的,本人将自出现该等情形之日起30日内辞去独立董事职务。

特此声明。

声明人:鄂维南  
2021年6月29日

#### 独立董事提名人声明

提名人中国银行股份有限公司董事会,现提名鄂维南为中国银行股份有限公司独立董事候选人,并已充分了解被提名人的职业专长、教育背景、工作经历、兼任职务等情况。被提名人已书面同意出任中国银行股份有限公司独立董事候选人(参见该独立董事候选人声明)。提名人认为,被提名人具备独立董事任职资格,与中国银行股份有限公司之间不存在任何影响其独立性的关系,具体声明如下:

一、被提名人具备上市公司运作的基本知识,熟悉相关法律、行政法规、规章及其他规范性文件,具有五年以上法律、经济、财务、管理或者其他履行独立董事职责所必需的工作经验。被提名人尚未根据《上市公司高级管理人员培训指引》及相关规定取得独立董事资格证书。被提名人已承诺在本次提名后,参加上海证券交易所举办的最近一期独立董事资格培训并取得独立董事资格证书。

二、被提名人任职资格符合下列法律、行政法规和部门规章的要求:

(一)《公司法》关于董事任职资格的规定;

(二)《公务员法》关于公务员兼任职务的规定;

(三)中央纪委、中央组织部《关于规范中管干部辞去公职或者退(离)休后担任上市公司、基金管理公司独立董事、独立监事的通知》的

规定;

(四)中央纪委、教育部、监察部《关于加强高等学校反腐倡廉建设的意见》关于高校领导班子成员兼任职务的规定;

(五)中国银保监会《保险机构独立董事管理办法》的规定;

(六)其他法律、行政法规和部门规章规定的情形。

三、被提名人具备独立性,不属于下列情形:

(一)在上市公司或者其附属企业任职的人员及其直系亲属、主要社会关系(直系亲属是指配偶、父母、子女等;主要社会关系是指兄弟姐妹、岳父母、儿媳女婿、兄弟姐妹的配偶、配偶的兄弟姐妹等);

(二)直接或间接持有上市公司已发行股份1%以上或者是上市公司前十名股东中的自然人股东及其直系亲属;

(三)在直接或间接持有上市公司已发行股份5%以上的股东单位或者在上市公司前五名股东单位任职的人员及其直系亲属;

(四)在上市公司实际控制人及其附属企业任职的人员;

(五)为上市公司及其控股股东或者其各自的附属企业提供财务、法律、咨询等服务的人员,包括提供服务的中介机构的项目组全体人员、各级复核人员,在报告上签字的人员、合伙人及主要负责人;

(六)在与上市公司及其控股股东或者其各自的附属企业具有重大业务往来的单位担任董事、监事或者高级管理人员,或者在该业务往来的单位的控股股东单位担任董事、监事或者高级管理人员;

(七)最近一年内曾经具有前六项所列情形的人员;

(八)其他上海证券交易所认定不具备独立性的情形。

四、独立董事候选人无下列不良记录:

(一)近三年曾被中国证监会行政处罚;

(二)处于被证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事的期间;

(三)近三年曾被证券交易所公开谴责或两次以上通报批评;

(四)曾任独立董事期间,连续两次未出席董事会会议,或者未亲自出席董事会会议的次数占当年董事会会议次数三分之一以上;

五、包括中国银行股份有限公司在内,被提名人兼任独立董事的境内上市公司数量未超过五家,被提名人在中国银行股份有限公司连续任职未超过六年。

被提名人已根据上海证券交易所《上海证券交易所上市公司独立董事备案及培训工作指引》对独立董事任职资格进行核实并确认符合要求。

被提名人保证上述声明真实、完整和准确,不存在任何虚假记载或误导性陈述,本人完全明白作出虚假声明可能导致的后果。

特此声明。

提名人:中国银行股份有限公司董事会(盖章)

2021年7月2日

## 上海严格土拍规则 “锁住”溢价

●本报记者 张军

从22个重点城市首批集中供地情况看,受溢价限制等因素影响,上海的土地成交溢价率均值仅5.8%,远低于其他城市。

机构指出,限制条件少、产业要求低的地块多成房企的“香饽饽”。第二轮集中拍地规则调整若向上海方案靠拢,则土拍市场有望降温,项目利润率或抬升。

## 溢价率均值为5.8%

目前,上海已完成首批集中供地,除1宗地块终止出让外,31宗含宅地块总成交额为773.8亿元,其中涉及4宗旧改用地,27宗为含宅用地。

首拍当日下午成交的9宗涉宅地块多低价成交,溢价率分别为9.21%、0%、8.39%、0%、0%、0%、0%、0.21%、0%,平均溢价率低至1.98%。

值得关注的是,上海本次集中拍地仅1宗地块成交溢价率超过10%,为12.78%,整体成交溢价率均值为5.8%。

4月30日,上海市土地交易市场公布新的土地竞买规则,合理设定地块起始价格、中止价和最高报价。本批次最高报价一般限定为起始价的110%;竞价方式由原举牌竞价调整为“举牌竞价+一次书面报价”等。

## 有望形成示范效应

专家指出,推行“两集中”政策主要在于抑制地块出让价格过高。从第一批集中供地的情况看,上海市场效果或更为显著。

中指研究院统计数据显示,在22个重点城市首批集中供地中,有5个城市整体溢价率均值超过20%,包括重庆、杭州、深圳、厦门和宁波。其中,重庆的溢价率达到38.82%。

方正证券表示,上海在土拍竞价环节设置中止价、最高报价和一次性书面报价等规则,地价得到有效控制,平均溢价率仅为5.8%,远低于2020年的10.1%。除武汉外,其他21个城市合计出让建筑面积9719万平方米,成交总价9688亿元,溢价率均值为15.1%。从这个角度看,上海首批集中供地政策实施效果较好。

中信建投认为,考虑到上海在首批集中拍地的示范效应,预计第二轮集中拍地将有更多城市向上海方案学习。若细则调整,项目利润率有望抬升。

从目前情况看,产业要求低、限制条件少的优质地块仍是房企的“香饽饽”,为各房企所角逐。以上海市场为例,崇明陈家镇地块成为唯一一宗突破10%溢价的,溢价率达12.78%,被建发竞得。而奉贤区奉贤新城18单元01-1B-02区域地块(“城中村”改造项目-肖塘地区)等地块则以0溢价率成交。

中指研究院指数事业部研究副总陈文静表示:“整体而言,限制条件少、产业要求低的地块更适合房企快速周转要求,且利润率较高,多为房企所青睐。”

## 供给或影响溢价率

上海低溢价率或与供给量有关。上海首轮集中供应31宗地块成交建筑面积393.82万平方米,占2020年涉宅地块(不含安置房、租赁住房)的85%。

南京计划2021年住宅用地供应面积为919万平方米,首次集中供地占全年计划的24%。在实际土拍中,51宗地块中的36宗达到最高限价,占比72.6%。

中指研究院数据显示,截至6月29日,全国300个城市土地供应面积同比减少6%,成交量同比减少9%。国家统计局数据显示,前5个月,房地产开发企业土地购置面积4396万平方米,同比下降7.5%;土地成交价款1931亿元,同比下降20.5%。前5个月,全国房屋新开工面积74349万平方米,同比增长6.9%。其中住宅新开工面积55515万平方米,同比增长9.1%。房屋竣工面积27583万平方米,同比增长16.4%;其中住宅竣工面积19880万平方米,同比增长18.5%。全国房地产开发投资54318亿元,同比增长18.3%。

国泰君安数据指出,今年前5个月百城供地面积同比下降18%,成交面积同比下降22%,平均溢价率达到20%。